Le marché des parts par confrontation trimestrielle

Rappel des principes de la réforme

Périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, la société de gestion confronte l'ensemble des ordres d'achat et de vente préalablement centralisés, horodatés et inscrits sur un carnet d'ordres.
Cette confrontation, nommée "appariement", permet de fixer un prix unique d'échange, appelé prix d'exécution et établi net de tous frais. Il correspond à celui auquel peut être échangé le plus grand nombre de parts. Les transactions sont inscrites sur le registre des associés. L'inscription tient lieu et place d'acte écrit de transfert de propriété. La société de gestion est responsable de la bonne fin des opérations. A ce titre, la loi prévoit la possibilité de versement des fonds par l'acquéreur avant toute confrontation.

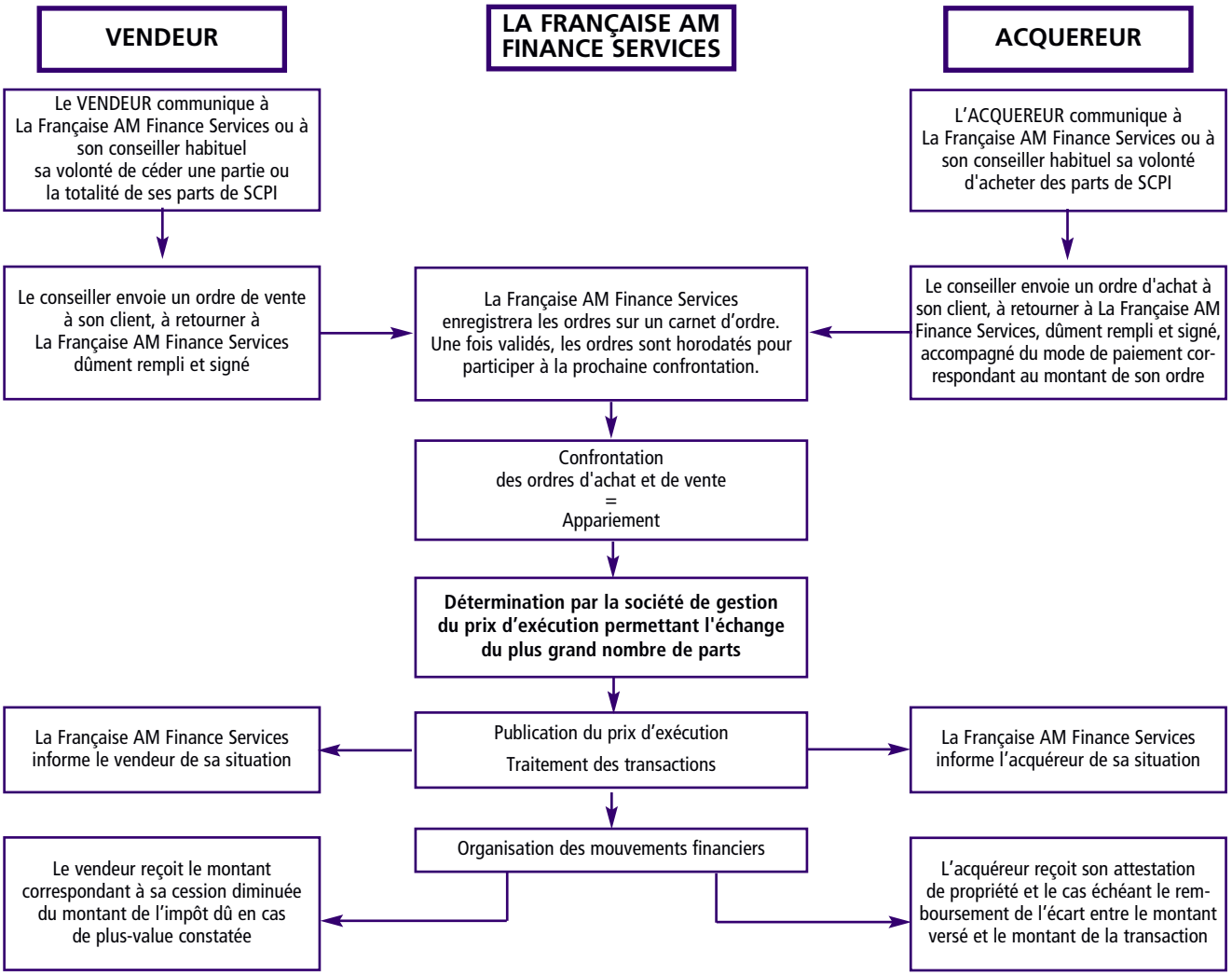
Les SCPI du Groupe La Française concernées par ce marché

SCPI habitation : la gamme des SCPI Multihabitation, LFP Rénovimmo

La Française AM Finance Services

Finance Services, filiale du Groupe La Française, a été mandatée par la société de gestion La Française Real Estate Managers pour assurer l'animation et le traitement du marché des parts.

Schéma de fonctionnement


VENDEUR
LA FRANÇAISE AM FINANCE SERVICES
ACQUEREUR
Le VENDEUR communique à La Française AM Finance Services ou à son conseiller habituel sa volonté de céder une partie ou la totalité de ses parts de SCPI
L'ACQUEREUR communique à La Française AM Finance Services ou à son conseiller habituel sa volonté d'acheter des parts de SCPI
Le conseiller envoie un ordre de vente à son client, à retourner à La Française AM Finance Services dûment rempli et signé
La Française AM Finance Services enregistrera les ordres sur un carnet d'ordre. Une fois validés, les ordres sont horodatés pour participer à la prochaine confrontation.
Le conseiller envoie un ordre d'achat à son client, à retourner à La Française AM Finance Services, dûment rempli et signé, accompagné du mode de paiement correspondant au montant de son ordre
Confrontation des ordres d'achat et de vente = Appariement
Détermination par la société de gestion du prix d'exécution permettant l'échange du plus grand nombre de parts
La Française AM Finance Services informe le vendeur de sa situation
Publication du prix d'exécution
Traitement des transactions
La Française AM Finance Services informe l'acquéreur de sa situation
Organisation des mouvements financiers
Le vendeur reçoit le montant correspondant à sa cession diminuée du montant de l'impôt dû en cas de plus-value constatée
L'acquéreur reçoit son attestation de propriété et le cas échéant le remboursement de l'écart entre le montant versé et le montant de la transaction

Calendrier de confrontation des ordres

1er trimestre 2015	mercredi 25 mars	12 h
2e trimestre 2015	mercredi 24 juin	
3e trimestre 2015	mercredi 30 septembre	
4e trimestre 2015	mercredi 30 décembre	

Réception des ordres

Les ordres d'achat, de vente et de modification peuvent être reçus jusqu'à la veille de la confrontation avant 15 heures (cf. pavé modes de transmission des ordres en 4e de couverture).

Traitement des transactions

- Le prix offert est un prix de référence, commission de cession incluse.
- Le prix établi, lors de la confrontation des ordres, correspond au plus grand nombre de parts échangées.
- Ce prix, dit d'exécution, correspond à la somme nette revenant au vendeur. Il s'entend net de tous frais, c'est-à-dire, commission de cession de 5 % HT soit 6 % TTC déduite, due par le vendeur et droits d'enregistrement de 5 % appliqués au prix d'exécution, à la charge de l'acquéreur.
- La loi prévoit un ordre particulier dans le traitement des transactions. Il correspond au principe de la meilleure offre proposée à l'achat et à la vente. Les ordres sont donc enregistrés à l'achat, par ordre décroissant, et à la vente, par ordre croissant. Les transactions exécutables sont traitées de la manière décrite ci-dessous.

En priorité sont traités :

- Les ordres d'achat au prix offert le plus haut avec les ordres de vente au prix offert le plus bas.
- A prix égal, les ordres sont servis selon le rang fixé de manière chronologique, en fonction de la date de validation des ordres.

Exemple :

ACHAT				VENTE			
Date	Nom	Quantité	Prix offert (€)	Prix offert (€)	Quantité	Nom	Date
15/11	A	50	870	797	40	E	01/11
04/11	B	50	800	800	50	F	03/12
03/12	C	25	800	800	50	G	10/12
04/11	D	75	775				

- **Prix offert qui permet d'échanger le plus grand nombre de parts : 800 €**
- **Nombre de parts échangées : 125**
- **Prix versé par l'acquéreur : 837,60 € par part (droits d'enregistrement inclus, hors incidence de l'arrondi fiscal)**
- **Prix net revenant au vendeur (prix d'exécution) : 752 € par part (commission de cession déduite)**

ACHAT

- **A** - *sera servi en 1er sur la totalité de son ordre, car son offre est la plus élevée. Il sera également remboursé de la différence entre fonds versés et montant de la transaction.*
- **B** - *sera servi en 2e également en totalité. C a bien offert le même prix que B, mais s'est inscrit plus tardivement.*
- **C** - *inscrit chronologiquement après B, sera servi en 3e sur l'ensemble de son offre.*
- **D** - *ne sera pas servi, car il a offert un prix inférieur.*

VENTE

- **E** - *vendra en 1er et en totalité, car son prix offert est le plus faible.*
- **F** - *vendra en 2e et en totalité. G a bien offert le même prix que F, mais s'est inscrit plus tardivement.*
- **G** - *inscrit chronologiquement après F, vendra en dernier, et partiellement, 35 des 50 parts détenues.*

Vous êtes acquéreur ou vendeur, les questions que vous vous posez

Quels sont les documents dont j'ai besoin pour participer à ce marché ?

Selon la nature de votre offre (achat ou vente) : vous avez besoin d'un ordre d'achat ou d'un ordre de vente. Si vous souhaitez modifier ou annuler ultérieurement cet ordre, un ordre de modification ou annulation est également prévu à cet effet.
Si vous n'avez pas en votre possession la documentation légale relative à la SCPI, vous devez en faire la demande avant l'envoi de votre ordre d'achat.

Où puis-je me procurer ces documents ?

- directement auprès de La Française AM Finance Services ;
- auprès de votre conseiller habituel ;
- sur le site Internet www.lafrancaise-am-gp.com.

Quelles sont les informations mises à ma disposition ?

Conformément à la loi, les carnets d'ordres sur lesquels sont enregistrés les ordres ne sont pas publics. Cependant vous pouvez avoir accès à tout moment :

- aux cinq prix offerts à l'achat les plus hauts et aux cinq prix offerts à la vente les plus bas, avec les quantités correspondantes ;
- au dernier prix d'exécution et quantité de parts échangées ;
- à la prochaine date de confrontation.

Où puis-je trouver ces informations ?

- sur le site Internet www.lafrancaise-am-gp.com ;
- auprès de la société de gestion.

Les ordres ont-ils une durée de validité particulière ?

La durée de **validité des ordres de vente est de 12 mois à compter de la date d'inscription sur le carnet d'ordres. Les ordres d'achat ont une durée de validité** équivalant à deux périodes de confrontation trimestrielle. Vous pouvez toutefois raccourcir le délai de votre ordre d'achat, en l'indiquant dans la zone prévue à cet effet.

Quelles sont les conséquences lorsque je modifie mon ordre ?

A tout moment vous pouvez modifier ou annuler votre ordre à l'aide du document prévu à cet effet.
Cependant, conformément à la loi, vous perdrez votre rang d'inscription si :

- vous augmentez votre prix offert à la vente ;
- vous diminuez votre prix offert à l'achat ;
- vous augmentez la quantité de parts ;
- vous modifiez la nature de votre ordre (vente en achat ou achat en vente).

Comment savoir si mon ordre a été exécuté ?

Dans l'éventualité où votre ordre est exécuté, La Française AM Finance Services vous adressera par courrier les informations suivantes : date de votre transaction, base du prix auquel votre transaction a été réalisée, nombre de parts échangées.

Je suis vendeur, à quel moment vais-je recevoir le montant de ma cession ?

Dans un délai d'environ quinze jours après la transaction, vous recevrez par chèque ou par virement le montant de votre cession.

Quelle est la date de fin de jouissance des parts cédées ?

La date de fin de jouissance des parts cédées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée la transaction.

Vous êtes acquéreur : ce qui vous concerne plus particulièrement

Si je souhaite acheter des parts sur ce marché, dois-je adresser obligatoirement mon réglement avec mon ordre d'achat ?

Oui. La loi prévoit la couverture des ordres d'achat afin de faciliter les transactions. C'est pourquoi, il vous est demandé de joindre le réglement du montant total de votre ordre d'achat. L'inscription sur le carnet d'ordres et la participation à la confrontation en dépendent.

Puis-je émettre plusieurs ordres à des prix différents ?

Oui. Le nombre d'ordres émis par un même acquéreur est par contre limité à trois. La totalité des montants engagés doit être couvert par le règlement joint.

Puis-je raccourcir la durée de validité de mon ordre afin que les fonds non engagés me soient restitués après la première confrontation ?

Oui. Il suffit pour cela de répondre "oui" sur votre ordre d'achat dans la zone prévue à cet effet. Vous serez alors remboursé des fonds non engagés, dans un délai maximum de quinze jours après la première confrontation.

Quelle est la date d'entrée en jouissance des parts de SCPI concernées par ce nouveau marché ?

Le délai d'entrée en jouissance pour un acquéreur est fixé au 1er jour du mois suivant la transaction.

A quel moment dois-je informer la société de gestion du compte bancaire sur lequel je souhaite recevoir l'ensemble de mes revenus ?

Au moment de l'envoi de votre ordre d'achat, en y joignant un RIB ou un RIP du compte que vous avez choisi.

Vos ordres sont à renvoyer selon les modalités suivantes :

- Par courrier recommandé avec AR à La Française AM Finance Services – SCPN – 173 boulevard Haussmann, 75008 Paris
- Par fax au 01 53 62 40 81 (envoi à effectuer avec demande d'AR de votre télécopieur)
- Par mail à produitsnominatifs@lafrancaise-group.com (option du message intégrant une demande de notification de réception et de lecture)

Contact téléphonique : 01 44 56 49 08 (avec confirmation par écrit selon les modes ci-dessus)

LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers
173, boulevard Haussmann 75008 Paris
Tél. : 01 44 56 10 00 • Fax : 01 44 56 11 00
399 922 699 RCS PARIS

XX2267 - Juin 2015